TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. CARLO STEFANO BOERCI

*****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

(formulazione delle offerte in via telematica in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica in un lasso di tempo predeterminato – 24 ore – e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura, ex art. 2, primo comma, lettera h del D.M. 32/2015)

*****

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 42/2026 delegata per le operazioni di vendita, con ordinanza del 15/09/2026, all'Avv. Michele Giarrizzo del foro di Milano con studio in Milano, corso di Porta Nuova n. 34, promossa da Omissis

- vista la nomina del professionista delegato quale referente della procedura;
- vista la nomina da parte del G.E., quale gestore della vendita telematica, di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. che opererà con il proprio portale;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 12/01/2027 alle ore 14,30** darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità asincrona con la gara sull'offerta più alta, mediante collegamento al portale **astetelematiche.it** del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**,** nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, il referente procederà all'**apertura delle buste telematiche** tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dall'Arch. Elena Cao con studio in Milano, via della Moscova n. 53. ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Box auto posto al piano interrato sito a Peschiera Borromeo (MI) quartiere Bettola-Zeloforamagno, via della Liberazione n. 31/3 (catastalmente via della Liberazione n. 27, composto di un locale.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue: foglio 73, particella 149, subalterno 50, piano S1, indirizzo via della Liberazione n. 27, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale € 126,53.

Coerenze da Nord-Est: a Nord Est terrapieno, a Sud Est terrapieno, a Sud corsia di accesso ai box, a Nord Ovest passaggio comune.

Stato occupativo: l'immobile è libero.

Prezzo base (LOTTO 1): € 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Offerta minima: € 32.250,00 (Euro trentaduemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00
LOTTO 2
box auto posto al piano interrato sito a Peschiera Borromeo (MI), quartiere Bettola-Zeloforamagno, via della Liberazione n. 31/3 (catastalmente via della Liberazione n. 27), composto da un locale.
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue: foglio 73, particella 149, subalterno 51, piano S1, indirizzo via della Liberazione n. 27, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 19 mq., rendita catastale € 68,69.
Coerenze da Nord-Est: a Nord Est terrapieno, a Sud Est terrapieno, a Sud Ovest altro subalterno, a Nord Ovest corsia di accesso ai box.
Stato occupativo: l'immobile è libero.
Prezzo base (LOTTO 2): € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

Offerta minima: € 18.000,00 (Euro diciottomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: € 500,00
LOTTO 3
box auto posto al piano interrato sito a Peschiera Borromeo (MI), quartiere Bettola-Zeloforamagno, via della Liberazione n. 31/3 (catastalmente via della Liberazione n. 27), composto da un locale.
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue: foglio 73, particella 149, subalterno 52, piano S1, indirizzo via della Liberazione n. 27, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 19 mq., rendita catastale € 68,69.
Coerenze da Nord-Est: a Nord Est altro subalterno, a Sud Est terrapieno, a Sud Ovest passaggio comune, a Nord Ovest corsia di accesso ai box.
Stato occupativo: l'immobile è libero.
Prezzo base (LOTTO 3): € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

Offerta minima: € 18.000,00 (Euro diciottomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: € 500,00.
Si fa presente che i suindicati box sono di proprietà di una società per cui la vendita può essere soggetta a iva.

VISITA DEI BENI

Le richieste di visita degli immobili (LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3) possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto

portale (https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.
Oltre alle forme previste dalla legge un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera- edizione Lombardia, il freepress vivi Milano e sui siti internet www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, https://milano.repubblica.it, www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.astalegale.net, nonché sul Portale delle Vendita Pubbliche.
- Tra il compimento delle forme di pubblicità sopra indicate e la data fissata per l'esame delle offerte, dovrà intercorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore dall'Arch. Cao che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (quindi **entro le ore 13.00 dell'11/01/2027**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto per tutti i lotti (LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3).
7) **Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di riferimento in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) **il numero o altro dato identificativo del lotto (LOTTO 1, LOTTO 2 oppure LOTTO 3)**;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);**
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza,
un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
8) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 42/2026 - codice IBAN: IT84 U034 4001 6080 0000 0365 900,** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, specificando il lotto per il quale si offre, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.
9) All'offerta dovranno essere allegati:
a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.
Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.
Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge **autenticata da pubblico ufficiale**.
c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (**visura camerale estratta da non più di tre mesi**), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della **procura speciale notarile** rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Le buste telematiche saranno aperte il 12/01/2027 con le seguenti cadenze:

ore 14:30 LOTTO 1;

ore 15:30 LOTTO 2;

ore 16:30 LOTTO 3;

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

• **in caso di unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo

che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

• **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

10) La gara sull'offerta più alta avrà durata di **24 ore** a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo (almeno € 1.000,00 (LOTTO 1), € 500,00 (LOTTO 2), ed € 500,00 (LOTTO 3)) stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **5 minuti** della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo successivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica**.**

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei lotti saranno restituite tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'iban di provenienza delle stesse indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura**,** nella misura già precisata, il residuo prezzo, l'importo delle spese per il trasferimento detratto l'importo per cauzione già versato, il termine per il deposito è di **120** giorni dall'aggiudicazione.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile all'indirizzo mail: esecuzioni.mg@libero.it.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese ex DM 227 del 15/10/2015.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella perizia peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi al Delegato nonchè Custode Giudiziario e referente della procedura Avv. Michele Giarrizzo con studio in Milano, corso di Porta Nuova n. 34, tel 02/5450865 - e.mail: esecuzioni.mg@libero.it.

Milano, 19/10/2026

IL DELEGATO DAL G.E.

Avv. Michele Giarrizzo